



楼市聚焦

# 岁末楼市上演花式促销

## 低总价房源受青睐

2021年已接近尾声,在这个重要的销售节点上,花式促销成为年底晋江新房市场的明显特征,特价房、“工抵房”成为开发商常见的促销方式。

据了解,为了吸引刚需客户,低总价房源成为开发商抢夺市场的关键。

业内人士表示,临近年底,开发商对营销的重视,更多还是为了年底的业绩冲刺。



资讯

## 前十一月 全国商品房销售面积 同比增长4.8%

本报讯 日前,国家统计局发布的数据显示,今年1—11月份,全国商品房销售面积158131万平方米,同比增长4.8%;比2019年1—11月份增长6.2%,两年平均增长3.1%。

今年1—11月份,住宅销售面积增长4.4%,办公楼销售面积增长2.0%,商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额161667亿元,增长8.5%;比2019年1—11月份增长16.3%,两年平均增长7.8%。其中,住宅销售额增长9.3%,办公楼销售额下降3.0%,商业营业用房销售额下降2.2%。

数据显示,11月末,全国商品房待售面积50165万平方米,比10月末减少38万平方米。其中,住宅待售面积减少99万平方米,办公楼待售面积减少14万平方米,商业营业用房待售面积减少26万平方米。

今年1—11月份,全国房地产开发投资137314亿元,同比增长6.0%;比2019年1—11月份增长13.2%,两年平均增长6.4%。其中,住宅投资103587亿元,增长8.1%。

1—11月份,房地产开发企业房屋施工面积959654万平方米,同比增长6.3%。其中,住宅施工面积679540万平方米,增长6.5%。房屋新开工面积182820万平方米,下降9.1%。其中,住宅新开工面积135017万平方米,下降8.4%。房屋竣工面积68754万平方米,增长16.2%。其中,住宅竣工面积49582万平方米,增长16.2%。

1—11月份,房地产开发企业土地购置面积18287万平方米,同比下降11.2%;土地成交价款14519亿元,增长4.5%。

此外,数据还显示,今年1—11月份,房地产开发企业到位资金183362亿元,同比增长7.2%;比2019年1—11月份增长14.2%,两年平均增长6.9%。其中,国内贷款21640亿元,下降10.8%;利用外资90亿元,下降41.7%;自筹资金59378亿元,增长4.8%;定金及预收款67156亿元,增长17.0%;个人按揭贷款29633亿元,增长9.8%。

## 央行: 11月末个人住房贷款 余额38.1万亿元 增加4013亿元

本报讯 日前,中国人民银行公布数据显示,2021年11月末,个人住房贷款余额38.1万亿元,当月增加4013亿元,较10月多增532亿元。

据了解,这是央行第二次单独公布个人房贷数据。人民银行11月10日公布的数据显示,10月末个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增1013亿元。

人民银行发布的数据还显示,11月份人民币贷款增加1.27万亿元,同比少增1605亿元。分部门看,住户贷款增加7337亿元,其中中长期贷款增加5821亿元。业内人士指出,中长期贷款增加5821亿元,为今年4月以来新高,合理的按揭贷款需求逐渐得到满足。

## 龙湖集团:前十一月 累计签约2504.0亿元 同比增长3.1%

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)公布,11月单月实现签约额225.7亿元(人民币,下同),实现签约面积132.6万平方米。1—11月累计签约额2504.0亿元,同比增长3.1%,累计签约面积1456.8万平方米。

分区域来看,11月西部区域签约额49.6亿元,环渤海区域签约额52.7亿元,长三角区域签约额65.8亿元,华中区域签约额22.4亿元,华南区域签约额35.2亿元。

龙湖表示,接下来,将以客户为视角,继续保持一贯的稳健与审慎,积极推出满足市场和客户需求的优质产品,助力公司持续获得稳健市场表现。

## 市场:年底冲刺促销多

“最近这几天,接到不少电话,都是邀请我到营销中心去的,说是有不少活动可以参加,买房有优惠。”正准备买房的市民唐小姐说,有些开发商给出的优惠,让她听了很心动。

这几天正在看房的市民李先生,也接到不少二手房中介的电话。“他们告诉我,年底了,开发商为了冲量,给出的优惠较大,让我可以考虑出手。”

“从今年的市场来看,入市的项目不少,又加上受疫情的影响,销售的进度并不是很理想。”晋江街镇某地产项目的营销负责人表示,“从目前情况看,想短时间清盘的可能性不大。但临近年底,房企需要更多回款,因此特价房推出力度增大。”

不过,也有业内人士表示,年底房企让利真实存在,但一般拿出来做特惠房源的房子,在楼层位置和户型方面通常会有部分缺陷,比如在边户位置,以及低楼层或顶层,所以价格上会更便宜点。“如果你要买特惠房的话,不能仅仅因为便宜而盲目出手,捡漏还需谨慎。”

此外,记者走访市场发现,临近年底,晋江不少房企为了冲量,还推出了多种促销手段。比如,位于晋江池店的中南·玺樾在二期桥南展厅开放之际,推出了送豪礼的活动。现场不仅可以砸金蛋,还有冰箱、液晶电视及小米家电等。据了解,中南玺樾总占地约74.31亩(包含5.09亩的代

建道路),建筑面积约16.19万平方米(实际用地面积约69.22亩),总建筑面积约12万平方米,共规划9栋19-26层高层住宅及部分商业业态,定位高端改善型住区,建筑风格为现代简约自然风。项目总户数约769户,住宅产品面积段集中在143-165平方米,商品房毛坯最高销售均价15109元/平方米。

“现在,晋江不少房企在搞营销活动,这个节点去买房的话相对来说优惠会更多一点,特别是一些位于街镇的楼盘,也有优惠活动。不买也没关系,可以去看看,有的还有抽取现金红包的机会。”晋江长兴路某二手房中介陈先生介绍。

## 观察:低总价房源受青睐

为了吸引刚需客户,推出低总价的特惠房源成了开发商抢夺市场的关键,也是目前晋江诸多项目促销最常用的营销手段之一。

位于晋江高铁新区板块的力高万顺·君樽府近期推出了多套特价房,这些特价房都以刚需房源为主,吸引了不少购房者。据了解,今年1月,力高以总价3.61亿元竞得该地块,建成后商品房毛坯均价限价14295元/平方

米。项目用地面积约11464平方米,总建筑面积约7万平方米,规划18栋多层住宅。

记者了解到,一些低总价的房源,受到了不少刚需购房者的关注。

“年底了,我和妻子商量说要买套房子。”来自江西的黄先生说,晋江中心市区的二手房总价高,首付也高,考虑了一下,只能买靠近中心市区的一手房。“首付只能付40万元左右的,总

价在100万元左右的,这样的月供才付得起。”

“对比了一下,年底开发商的优惠给得比较多。”准备买房的蔡女士说,因为她家就在东石,所以就考虑在东石买房。她看中的是一套100多平方米的房子,总价在100万元左右。“买房子主要是自住,100平方米做到三房两厅两卫,一家人也够住了。”

## 相关新闻

### 年末房贷投放继续回暖

本报讯 日前,中国人民银行官微发布11月份个人住房贷款统计数据。11月末,个人住房贷款余额38.1万亿元,当月增加4013亿元,较10月份多增532亿元。

另一重要数据也显示了房贷发放的加速。12月9日,央行发布2021年11月金融统计数据,11月份,人民币贷款增加1.27万亿元,其中居民中长期贷款增加5821亿元。

对此,业内人士表示,10月以来,房地产相关信贷边际回暖的消息频出,从实际效果来看,一方面,部分城市房贷利率下调,

以及部分银行房贷额度有所松动,放款速度加快,对居民房贷的提振作用得到立竿见影地体现,10月以房贷为主的居民中长期贷款同比恢复多增,11月延续同比多增且多增规模扩大

大到772亿元。另一方面,从企业中长期贷款表现来看,11月房地产开发贷同比改善并不明显,在房地产“市场底”未至的背景下,银行对房企的谨慎态度会制约政策的传导速度。

另外,某地产研究院近日发布的重点城市主流房贷利率数据显示,11月贝壳研究院监测的100+个城市主流首套房贷利率为5.69%,较10月回落4个基点,二套利率为5.96%,较上月回落3个基点。本月平均放款周期为68天,较上月缩短5天。

业内人士分析,无论是环比还是同比,11月份的个人房贷都增加明显,表明房地产按揭信贷逐渐恢复。按照11月的房贷数据,房贷积压排队的问题将较快解决,很可能春节前节后,市场有明显缓解。

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

## 新房交付 这些问题莫忽视

年底了,晋江多个项目准备交房。对于业主来说,新房的交房也是一个非常重要的环节。交房不仅是领新房钥匙,也要注意一些细节。

### 检查是否与合同约定一致

在购房过程中,购房者会与开发商签订商品房买卖合同。商品房买卖合同是对即将买入的房产最有力保障,约定了买卖双方权利和义务,特别是在期房的情况下,对购房者的保障最大。

在买房时,购房者一定要仔细看清楚购房合同的每一项条款内容,切不可疏忽大意,如果开发商有超出合同之外的承诺事项,也应该要求以书面形式确定下来,口头承诺形同虚设。

在交房验收时,首先就是拿着购房合同上的建设标准去检查实际房子与合同规定是否一致。

### 检查房屋质量问题

领到新房钥匙,接下来就是要检查新房的质量。

业内人士介绍,购房者可以对照国家的工程质量标准进行检查。特别需要检查以下方面:检查承重墙是否有裂纹、是否垂直于水平面。这是很重要的问题,如果承重墙有裂缝或者裂纹,则很有可能墙体有质量问题,如果承重墙不够垂直于水平面,则后期

这种墙也有可能诱发一系列问题,这些都要仔细测量检查。其次是检查楼顶和地面的问题,主要查看屋顶与地面的水平性如何,如果地面高低不平,屋顶东高西低的,则很有可能也是质量问题引起的。在房子里刷的水泥方面,要查看水泥质量,是不是手指一碰就会掉落,是不是不够平整等,这些问题发现之后,可要求进行修复。

如果新房子具备资质顺利通过了质量验收,并且已经交房了,那么买房人就可以拿到质量保证书、使用说明书。

### 注意防水问题

一般来说,房子卫生间和厨房比较潮湿,容易产生积水情况,所以,这些位置的防水问题最不容忽视。特别是卫生间防水,如果一旦不过关而产生渗水情况,轻则引起邻里之间不和谐,重则引起房屋质量遭投诉都有可能。所以在新房交房验收时,卫生间防水质量是检查的必修课。

业内人士介绍,交房验收时,最好在卫生间做一个防水试验,测测卫生间的防水质量如何,如果不合格的话要求开发商予以更换或者重新做防水,如果仍然不过关,可以请专业的防水人士进行二次防水加补工作。不然的话,如果装修完成后仍然漏水,会产生一系列问题。

